

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/02/2024

Direction régionale des Finances Publiques de  
Martinique

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques de  
la Martinique

Jardin Desclieux – BP 654/655  
97263 FORT DE FRANCE CEDEX

téléphone : 05 96 59 07 07  
mél. : drfip972.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Monsieur Le Directeur de la SOAME

Affaire suivie par : Anly NGUYEN TAN

téléphone : 05 96 59 03 83  
courriel : anly.nguyentan@dgifp.finances.gouv.fr

Réf DS: 15711793

Réf OSE : 2024-97209-01683

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

BC n° 346	BC n° 354	BC n° 604	BC n° 590	BC n° 595	BC n° 596	BC n° 600
						

*Nature du bien :* Parcelles cadastrées BC n° 346, n°354, n°604, n°590, n°595, n°596 et n° 600-Immeubles

*Adresse du bien :* Rue Perrinon, rue Antoine Siger et rue François Arago – Fort de France

*Valeur :* Valeur vénale : **321 200 € HT** – la valeur vénale est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

La SOAME

affaire suivie par : Monsieur LARGEN Nicolas

## 2 - DATES

de consultation :	10/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Photos intérieures et extérieures – site connu de l'évaluatrice depuis la rue
du dossier complet :	22/01/2024 – réception métrage et descriptif

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de parcelles bâties au profit de la SOAME dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine. Procédure de DUP.  
Absence de négociations.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien est dans la commune de Fort de France, chef-lieu de la Martinique concentrant d'importantes fonctions administratives, militaires et culturelles notamment dans son hyper-centre.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les biens sont situés dans l'hyper centre-ville de Fort de France dans un secteur d'habitat dense à restructurer.

## 4.3. Références cadastrales

Parcelles cadastrées BC n° 346, n°354, n°604, n°590, n°595, n°596 et n° 600

Voir Annexe

## 4.4. Descriptif

Voir Annexe

Absence de diagnostics techniques et de visite intérieur de ces biens (estimation sommaire).  
Biens estimés libres d'occupation.

## 4.5. Surfaces du bâti

Voir Annexe

# 5 – SITUATION JURIDIQUE

## 5.1. Propriété de l'immeuble

Voir Annexe

## 5.2. Origine de propriété

Voir Annexe

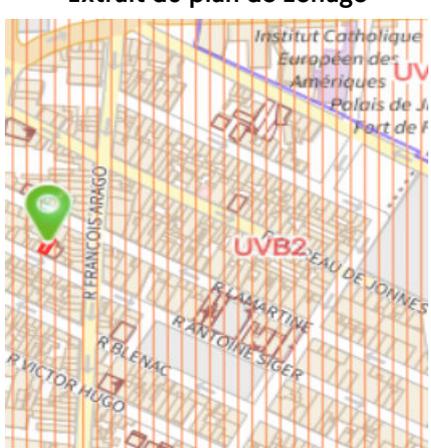
## 5.3. Conditions d'occupation

Situation d'occupation : **Voir Annexe. Cession estimée libre d'occupation**

# 6 - URBANISME

PPRN : zone jaune avec un aléa spécifique pour inondation, faible pour mouvement de terrain et fort pour liquéfaction.

Servitudes : Immeuble situé dans le rayon de protection de monuments historiques : HÔTEL DE VILLE, PALAIS DE JUSTICE, CATHÉDRALE.

<b>Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation</b>	Modification du PLU approuvé par DCM du 18 juillet 2023
<b>Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur</b>	zone UVB2 – correspond au secteur du centre-ville touristique.
<p><b>Extrait du plan de zonage</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"><li>– L'emprise au sol : dans le cas d'une unité foncière inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> : 90 % d'emprise au sol maximum</li><li>– Hauteur maximum des constructions : la règle de hauteur de l'égout du toit est fonction de la largeur des voies et ne peut excéder 11,5 mètres dans les rues d'une largeur de moins de 7 mètres ;</li></ul>

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Celle-ci consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

##### 1. Parcelle BC n°346 , 604, 590, 595, 596 et 600 : bien en mauvais état

#### Présentation du périmètre de l'étude et énoncé des critères de recherches retenu par l'évaluatrice :

la recherche porte sur des transactions depuis 2020 de biens anciens en état mauvais et médiocre avec moins de 100 m<sup>2</sup> de terrain en hyper-centre de Fort de France et bâti entre 50 – hors adjudication judiciaire, vente entre parents et vente entre personnes morales appartenant à une même personne physique.

Termes n°	Date	section	n°	surface terrain	SU	Lieu-dit	prix total	prix au m <sup>2</sup> SU	Observations
1	20/07/2023	BC	8	46	30	7 rue José Marti	19 800 €	660 €	Construction bâtie en R+1 Très dégradé à démolir.
2	07/11/2022	BC	1031	98	167	8 rue Garnier Pagès	95 000 €	569 €	Une construction inhabitée à l'état d'abandon, composée d'un rez-de-chaussée et trois étages composés de trois pièces chacun
3	20/07/2022	BC	1183	57	170	rue Garnier Pagès	55 000 €	324 €	une maison construite en dur avec charpente métallique, séparations intérieures en bois, couverte en tôle, comprenant rez-de-chaussée divisé en deux pièces, un couloir et une cuisine le premier étage divisé en deux chambres et un cabinet de toilette et un galetas en deux chambres et un cabinet de toilette. Dénomination actuelle : un local de 170 m <sup>2</sup> . Présence d'amiante non friable
4	01/12/2021	AR	15	72	153	Rue Lazare Carnot	75 000 €	490 €	Une maison mitoyenne de 1920 au cadastre élevée sur trois niveaux en moellon enduits et bois, couverte en tôles ondulées. Présence de termites et d'anomalies électriques.
5	15/04/2021	BC	39	80	138	8 rue Papin Dupont	45 900 €	333 €	une maison à usage mixte de 1976 au cadastre bâti sur deux niveaux. Le rez-de-chaussée constitué d'un local pour vente, un atelier, un WC et un dépôt. L'étage est composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle d'eau, d'une chambre et d'escaliers menant aux combles.
6	08/02/2021	AR	76	73	150	1 rue Bouillé	10 000 €	67 €	une construction en mauvais état de 1976 au cadastre, comprenant un rez de chaussée partiellement surmonté de deux étages
7	18/12/2020	BC	1124	65	117	16 bld Allègre	60 000 €	513 €	un bâtiment sur rez-de-chaussée et deux étages, comprenant : - au rez-de-chaussée : un local commercial composé d'une pièce sur rue à usage de salle de restaurant-bar, une cuisine, et des toilettes; - au premier étage : une pièce sur rue et une pièce à usage de bureau et des toilettes en mauvais état - au deuxième étage : une pièce sur rue et une pièce à usage de bureau et des toilettes en mauvais état.
8	13/08/2020	BC	783	43	68	81 rue Antoine Siger	50 000 €	735 €	Une construction en dur en mauvais état comportant : - au rez-de-chaussée : un local, une arrière-salle, une cour couverte à usage de toilettes ; - à l'étage, un local
							Moyenne	460 €	
							Médiane	500 €	

#### 8.1.2.1 Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

#### 8.2.1 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché fait ressortir 8 mutations avec une moyenne à 460 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 500 €/ m<sup>2</sup>.

Pour les biens en mauvais état sur les parcelles cadastrées BC n°346 , 604 : il est arbitré un ratio de 500 €/m<sup>2</sup>.

Pour les biens en péril menaçant ruines sur les parcelles cadastrées BC n° 590, 595, 596 et 600 : il est arbitré une valeur unitaire de 330 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.1.2 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Parcelle BC n° 354 : bien dans un état passable-médiocre :

**Présentation du périmètre de l'étude et énoncé des critères de recherches retenu par l'évaluatrice :** la recherche porte sur des transactions depuis 2020 de biens dans un état passable – médiocre à rénover de constructions anciennes en hyper-centre de Fort de France (section BC) sur des terrains inférieurs à 100 m<sup>2</sup> – hors adjudication judiciaire, vente entre parents et vente entre personnes morales appartenant à une même personne physique.

Termes n°	Date	section	n°	surface terrain	SU	Lieu-dit	prix total	prix au m <sup>2</sup> SU	Observations
1	21/06/2021	BC	943	72	162	8 rue Victor Hugo	140 000 €	864 €	Une maison de 1969 à rénover, comprenant : Au rez-de-chaussée : une grande salle à usage de magasin et un cabinet de toilettes; Au premier étage : deux pièces et un cabinet de toilette; Au deuxième étage : deux pièces, une salle d'eau et un coin cuisine.
2	31/05/2022	BC	363	61	120	58 rue Moreau de Jonnes	85 000 €	708 €	Une maison d'habitation sur 3 niveaux de 1965 comprenant : - au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine, une salle de bains, un patio, - au premier étage : trois chambres, un water-closet indépendant, - au deuxième étage : deux chambres, un water-closet indépendant
3	08/10/2021	BC	493	76	179	85 rue Moreau de Jonnes	160 000 €	894 €	un immeuble sur un étage comprenant : -au rez-de-chaussée : un local à usage de commerce, un WC et un escalier menant à l'étage, (à usage de mercerie) -à l'étage : arrivée de l'escalier, un dégagement, trois pièces, un balcon et une salle d'eau avec WC et un WC indépendant.
4	01/03/2021	BC	75	70	109	27 rue Papin Dupont	90 000 €	826 €	un immeuble sur deux niveaux de 1973 consistant en un appartement à usage d'habitation au premier étage et un local à usage de commerce au rez-de-chaussée.
5	19/02/2021	BC	226	55	110	36 rue Perrinon	75 000 €	682 €	- Une maison de construction mixte à trois niveaux de 1976 , comprenant une grande pièce au rez-de-chaussée et au premier étage, et deux chambres au deuxième étage. - Une dépendance construite en dur, à deux niveaux, comprenant un débarras au rez de chaussée, et une cuisine et une salle d'eau à l'étage.
							Moyenne arrondie	800 €	
							Médiane arrondie	830 €	

### 8.1.2.2 Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

### 8.2.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché fait ressortir 5 mutations avec une moyenne de 800 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 830 €/m<sup>2</sup>. Les ratios allant de 682 € à 894 €/m<sup>2</sup>.

Le bien à évaluer est ancien d'architecture traditionnelle, dans un état passable à médiocre, vétuste en l'état, destiné à être réhabilité. Il est à rénover entièrement (travaux conséquents de mises aux normes, rénovation au standard actuel avec un possible confortement structurel sur un terrain impacté par la servitude de protection des monuments historiques: prise en compte des deux termes les plus faibles soit 700 €/m<sup>2</sup> (valeur arrondie).

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Voir annexe pour le détail.

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

**La valeur vénale des biens, avec une cession libre d'occupation, est arbitrée à 321 200 €.** Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + 10 % (valeur vénale haute).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

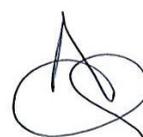
## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur régional des Finances publiques,  
L'inspectrice des Finances Publiques



Anly NGUYEN TAN

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*